



Νέα Πολιτική Αδειοδότησης

Δημοσιογραφική Διάσκεψη
Υπουργού Εσωτερικών

Υφιστάμενη κατάσταση



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Σημασία τομέα κατασκευών

- Ζωτικός τομέας οικονομίας, που ενισχύει την ανάπτυξη της Κύπρου μέσω προσέλκυσης νέων επενδύσεων και δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και απασχόλησης
- Συνεισφορά τομέα ανάπτυξης γης και κατασκευών στο 16% της ακαθάριστης προστιθέμενης αξίας (gross value added)
- Συνεισφορά στην απασχόληση στο 9%



Πολυπλοκότητα συστήματος αδειοδότησης

- 10 Πολεοδομικές & 36 Οικοδομικές Αρχές (Δημιουργία Ενιαίων Αρχών Ανάπτυξης με μεταρρύθμιση ΤΑ
- μεγάλος αριθμός διαβουλευτών (Τμήματα/ Υπηρεσίες)
- μη ορθολογικός χειρισμός ανάλογα με το είδος της ανάπτυξης



Επιπτώσεις από υφιστάμενο σύστημα

- Υπερβολικές **καθυστερήσεις** στην εξέταση των αιτήσεων
- απουσία ικανοποιητικού **ελέγχου** και επιβολής της νομοθεσία
- εκμετάλλευση **διακριτικής ευχέρειας** και διαφθορά
- Μεγάλος αριθμός **παράνομων οικοδομών**
- απομάκρυνση επενδύσεων
- προβλήματα στην έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας



Επιπτώσεις από υφιστάμενο σύστημα

Χαμηλή κατάταξη Κύπρου στην Έκθεση **Doing Business** της Παγκόσμιας Τράπεζας (125η θέση από 190) όσον αφορά τις διαδικασίες αδειοδότησης

Επιπτώσεις στην Ανταγωνιστικότητα της Κυπριακής Οικονομίας



Επιπτώσεις από υφιστάμενο σύστημα

- Το κόστος των καθυστερήσεων στην έκδοση των αδειών υπολογίζεται στα €40 εκ. ετησίως
- το κόστος των κακοτεχνιών λόγω έλλειψης ελέγχου υπολογίζεται στο 10% του κατασκευαστικού κόστους
- το κόστος **δυσφήμισης** για μη έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας λόγω πολεοδομικών/ οικοδομικών παρατυπιών



Νέα Πολιτική Αδειοδότησης



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Στόχοι νέου πλαισίου αδειοδότησης

- Δημιουργία ενός **σύγχρονου νομοθετικού πλαισίου με απλοποίηση** του συστήματος αδειοδότησης που θα προβλέπει απλές και ταχείες διαδικασίες
- Ενίσχυση οικοδομικού **ελέγχου** και **επιβολής**
- Μείωση καθυστερήσεων (συμμετοχή ιδιωτικού τομέα)
- Αύξηση της παραγωγικότητας των αρμοδίων Αρχών
- **Διαφάνεια**



Προετοιμασία

- Ετοιμασία πλαισίου ενεργειών ΥΠΕΣ για αναθεώρηση της αδειοδότησης
- Μελέτη από εμπειρογνώμονες της Ε.Ε. (Support Group)
- Προτάσεις από ΕΤΕΚ
- Διαβούλευση με 23 Τμήματα/ Υπηρεσίες / Οργανώσεις που εμπλέκονται στην αδειοδότηση



Πυλώνες της μεταρρύθμισης

1. Κατηγοριοποίηση των αδειών σε **3 τύπους** αδειοδότησης (χαμηλού, μεσαίου, υψηλού ρίσκου) – χειρισμός αδειοδότησης ανάλογα με την κατηγορία
2. Απλοποίηση **πολεοδομικής άδειας** που θα επιτυγχάνει τον καθορισμό των πολεοδομικών χαρακτηριστικών για όλες τις αναπτύξεις
3. Απλοποίηση της **άδειας οικοδομής** με την εμπλοκή ιδιωτών μελετητών
4. Αλλαγή του τρόπου **Διαβούλευσης**
5. Απλοποίηση τρόπου έκδοσης **πιστοποιητικών τελικής έγκρισης**
6. Αλλαγή πλαισίου Ελέγχου



1. Κατηγοριοποίηση σε 3 τύπους πολεοδομικής άδειας

Υψηλού ρίσκου

Μεγάλες αναπτύξεις που υπερβαίνουν των πιο κάτω αριθμό μονάδων και εμβαδών

Μεσαίου ρίσκου

Αναπτύξεις που περιλαμβάνουν

- από 5-50 οικιστικές μονάδες
- Άλλοι τύποι ανάπτυξης μέχρι 1.000τ.μ. (καταστήματα, γραφεία, εργοστάσια κ.ά)

Χαμηλού ρίσκου

Αναπτύξεις που περιλαμβάνουν οικοδομές μέχρι τετρακατοικία



2. Απλοποιημένη διαδικασία πολεοδομικής άδειας

Για τις αναπτύξεις **χαμηλού και μεσαίου ρίσκου**, η διαδικασία θα είναι απλοποιημένη και συνοπτική.

- Θα κατατίθεται χωροταξικό διάγραμμα που περιλαμβάνει: *χρήση της ανάπτυξης, εμβαδόγραμμα δόμησης, ασφαλείς προσβάσεις, χώροι στάθμευσης, αποστάσεις από σύνορα και ύψος*
- Δεν θα κατατίθενται και δεν θα ελέγχονται πλήρη αρχιτεκτονικά σχέδια

Για τις αναπτύξεις **υψηλού ρίσκου** θα εφαρμόζεται ενδελεχής έλεγχος



3. Απλοποίηση Άδειας Οικοδομής

Ενδεδειγμένος έλεγχος

Η αρμόδια Αρχή θα μπορεί να αναθέτει ελέγχους σε ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες (έλεγχος μελετών)

Υψηλού ρίσκου

Μεσαίου ρίσκου

Χαμηλού ρίσκου

Απλοποιημένη και συνοπτική διαδικασία με έκδοση άδειας αυθημερόν

Έλεγχος πληρότητας εγγράφων που θα υποβάλλονται από ιδιώτες μελετητές που θα λαμβάνουν την ευθύνη

Οι αρμόδιες αρχές θα προβαίνουν σε δειγματοληπτικούς ελέγχους



4. Αλλαγή πρακτικής διαβουλεύσεων

- Οι καθορισμένες **διαβουλεύσεις** ανάλογα με τον τύπο της ανάπτυξης θα πραγματοποιούνται υπό την ευθύνη του αιτητή και θα προηγούνται της κατάθεσης των αιτήσεων
- Θα αναθεωρηθεί ο κατάλογος με μόνο τις απαραίτητες αρμόδιες Αρχές που θα συμμετέχουν στη διαδικασία διαβούλευσης



5. Απλοποίηση έκδοσης πιστοποιητικών έγκρισης

- Χαμηλού ρίσκου:

Έκδοση από τον ίδιο τον μελετητή ο οποίος θα καταθέτει και σχέδια της οικοδομής που θα υλοποιηθεί

- Μεσαίου ρίσκου:

Έκδοση από την αρμόδια Αρχή εντός καθορισμένου χρόνου

- Υψηλού ρίσκου:

Έκδοση από την αρμόδια Αρχή αφού λάβει υπόψη σχετική έκθεση που θα υποβάλλεται από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα (ελεγκτής δόμησης)



6. Έλεγχος

- Θέσπιση υποβολής **υποχρεωτικών εκθέσεων ελέγχου** από τον επιβλέποντα μηχανικό σε συγκεκριμένα στάδια ανέγερσης της οικοδομής
- Εισαγωγή του θεσμού ελεγκτή δόμησης τρίτου μέρους από τον ιδιωτικό τομέα
- Θέσπιση **Μητρώου Μελετητών** και Επιβλεπόντων Μηχανικών από ΕΤΕΚ με στόχο την ενίσχυση της ανεξαρτησίας, αμεροληψίας και επαγγελματικής ευθύνης των επαγγελματιών που θα εμπλέκονται στο σύστημα
- Διασύνδεση ηλεκτροδότησης με την ολοκλήρωση της διαδικασίας αδειοδότησης της οικοδομής
- Ρύθμιση εργαλείου αδειοδότησης υφιστάμενων μη αδειούχων οικοδομών αφούσόν τηρούνται συγκεκριμένες απαιτήσεις



Χαρτογράφηση διαδικασίας

- Αναπτύξεις χαμηλού ρίσκου



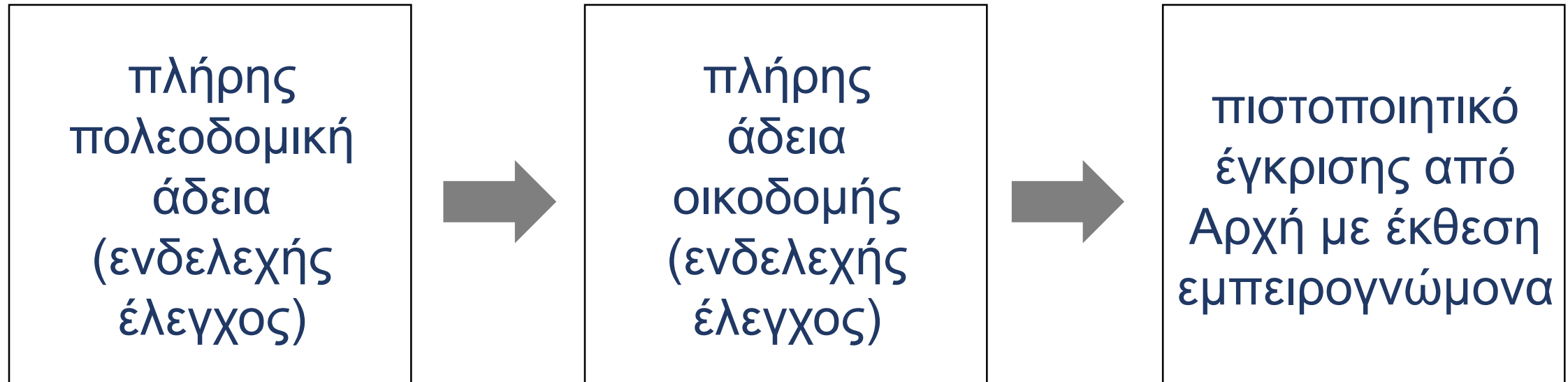
Χαρτογράφηση διαδικασίας

- Αναπτύξεις μεσαίου ρίσκου



Χαρτογράφηση διαδικασίας

- Αναπτύξεις υψηλού ρίσκου



Προγραμματισμός



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Προγραμματισμός – χρονοδιάγραμμα υλοποίησης

- Για την υλοποίηση των μέτρων θα απαιτηθεί η αναθεώρηση νομοθεσίας, διαταγμάτων, εγκυκλίων κ.ά.
- έχουν καταγράψει **18 διακριτές δράσεις** με περιγραφή ως προς την σκοπούμενη ενέργεια
- στόχος η πλήρης εφαρμογή των μέτρων **1.01.2022**
- το έργο θα υλοποιηθεί μαζί με το **ΕΤΕΚ** σε συνεργασία με **Ένωση Δήμων** και άλλα εμπλεκόμενα μέρη



Καταληκτικά σχόλια



Καταληκτικά σχόλια

- Με το Νέο Πλαίσιο Αδειοδότησης επιχειρείται ίσως **για πρώτη φορά η ολιστική αντιμετώπιση** των προβλημάτων της διαδικασίας αδειοδότησης
- Για το σκοπό αυτό προτείνονται 5 πυλώνες με 11 εκσυγχρονιστικές δράσεις σε κρίσιμα σημεία ώστε να επιτευχθεί ουσιαστική αύξηση της αποτελεσματικότητας του συστήματος και όχι μικρές τοπικές βελτιώσεις



Καταληκτικά σχόλια

- Με το Νέο Πλαίσιο Αδειοδότησης καθορίζεται η στοιχειώδης πολεοδομική βεβαιότητα από το αρχικό στάδιο ώστε να μειώνεται
 - ο κίνδυνος δημιουργίας μη αναστρέψιμων καταστάσεων
 - το ρίσκο του αιτητή/ επενδυτή



Καταληκτικά σχόλια

- Το έργο της μεταρρύθμισης του συστήματος αδειοδότησης είναι ένα πολύπλοκο και δύσκολο έργο, αφού επηρεάζει μεγάλο αριθμό ενδιαφερόμενων μερών και όλους τους πολίτες, όμως
- αποτελεί έργο τεράστιας σημασίας που θα είναι σταθμός στη ανάπτυξη του τόπου
- θα οδηγήσει σε μείωση καθυστερήσεων, γραφειοκρατίας και αύξηση της ανταγωνιστικότητας της ίδιας της οικονομίας



Σας ευχαριστώ



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ